

EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS FECHADOS NO ESTADO DE SÃO PAULO: PLANEJAMENTO, OCUPAÇÃO E REGULAÇÃO

O caso de Franca e uma pesquisa correlativa para a cidade de Uberaba-MG

Lígia Maria Campos Juliano

Tomás Antonio Moreira

Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

ligiamcj000@usp.br / tomas_moreira@sc.usp.br

Objetivos

Os enclaves residenciais fortificados têm sido a principal forma de produção do espaço nas cidades médias dos Estados analisados, estabelecendo um novo modelo de segregação espacial nas cidades, acompanhado de transformações na qualidade da vida pública e de uma maior produção de vazios urbanos nestes empreendimentos. Nesse sentido, o presente trabalho propôs-se a analisar o planejamento, a ocupação e a regulação do solo urbano de enclaves residenciais fortificados nas cidades de Franca-SP e Uberaba-MG, cidades fronteiriças de médio porte relevantes para o estudo e de fácil acesso para a pesquisa em campo nos empreendimentos visitados. Buscou-se, ainda, compreender sobre o crescimento de empreendimentos residenciais fechados; conhecer os principais agentes imobiliários promotores dos empreendimentos nessas cidades; identificar a conformação de vazios fundiários nos empreendimentos; analisar as taxas de vacância ao longo dos anos dos empreendimentos e, finalmente, verificar a localização dos empreendimentos com maiores índices de vazios.

Métodos e Procedimentos

Primeiramente, foi definido o recorte espacial com base no estudo realizado pelo IBGE:

Região de Influência das Cidades – REGIC (2018), no qual as cidades médias Franca e Uberaba se adequavam. A partir disso, utilizou-se a metodologia de estudo de caso múltiplo. A primeira fase foi estruturada no embasamento teórico quanto à temática dos empreendimentos residenciais fechados. Subsequentemente, compreendeu-se sobre a situação dos vazios fundiários nos empreendimentos, seja por meios digitais como pelas pesquisas de campo que foram feitas em alguns condomínios e loteamentos fechados, e, finalmente, dedicou-se a analisar as taxas de vacância ao longo das décadas e a localização dos principais empreendimentos residenciais fechados com as maiores taxas de vazios. As principais ferramentas e materiais consistiram, então, no estudo bibliográfico feito para a compreensão do tema de pesquisa; a utilização de sites, softwares e programas de design gráfico para a obtenção de dados técnicos, o mapeamento de enclaves residenciais fortificados, a produção de produtos digitais como forma de organização e estruturação das informações obtidas e a pesquisa de outros materiais complementares; e as pesquisas de campo com o objetivo de observar na realidade como funciona a dinâmica empreendimentos horizontais fechados - cidade e o comportamento dos vazios urbanos em alguns desses.

Resultados

Foi observada uma rápida proliferação dos empreendimentos horizontais fechados desde o início do século em ambas as cidades analisadas. No caso de Franca, o período de maior aprovação e construção dos empreendimentos se deu entre 2011-2015 (oito identificados) e em Uberaba entre os anos de 2000-2005 (13 identificados). As taxas de vacância médias obtidas no período de 2000-2023 nos dois municípios revelam o processo de retenção de grandes porções de terras (por vários anos, na maior parte das vezes) para especulação enquanto as franjas urbanas se expandem, ampliando a malha urbana e prejudicando social e ambientalmente as duas cidades. Em Franca, a porcentagem média desses vazios foi de 41,31%, quase metade da área dos lotes dentro dos muros, e em Uberaba foi de 30,10%, um alto valor também, considerando que a área média dos lotes nesta cidade é maior que a da cidade paulista. Outra problemática considerada é as novas zonas de complexos de enclaves fortificados que estão se formando em Franca e Uberaba (no primeiro município a nova zona está na região sudoeste e no segundo na região sul). Em Uberaba, mais que em Franca, a formação das novas zonas é influenciada pelos interesses econômicos de grandes empresas do ramo imobiliário, como a Damha Urbanizadora (os três residenciais Damha), Rodobens Urbanismo (Terras Jardins) e Grupo Alphaville (Terras Alpha). Essas zonas se localizam longe do chamado “caos urbano”, mas se conectam à cidade por acesso principal às vias rodoviárias. Ocorre também, principalmente na cidade mineira, um deslocamento de serviços para atender esses moradores de média e alta renda, seja pela criação de linhas de transporte público (para suprir a necessidade de serviços domésticos da elite), pela vinda de redes comerciais, de hipermercados, de escolas, faculdades, entre outros.

Conclusões

Diante de todas as análises feitas na pesquisa, cabe refletir se existe uma urbanização

moldada pela produção de vazios urbanos nos empreendimentos residenciais horizontais fechados nas cidades médias analisadas e em outras. Os espaços privatizados – em uma analogia ao processo de exclusão-inclusão ou inclusão-exclusão do filósofo Giorgio Agamben (2002, *passim*) – desejam estar fora da cidade, sem se colocarem, necessariamente, fora delas, tendo por objetivo pretender-se uma exceção, à qual não se submete à realidade da maioria (incluem se autoexcluindo e se excluem se autoincluindo; negam sua função na urbanização ao mesmo tempo que se beneficiam da produção coletiva urbana). Portanto, ao persistir a recusa da função social e urbana da propriedade imobiliária, com aval do poder público, esses espaços contribuem para a negação da própria cidade.

Agradecimentos

Agradecimento especial ao Prof. Dr Tomás Antonio Moreira que me deu a oportunidade de expansão do conhecimento e sempre se mostrou disponível na sua orientação. Ao IAU USP pelo ensino público de excelência que está sendo me ofertado. E, por fim, aos familiares e amigos pelo apoio incondicional.

Referências

- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Cidade de Muros: Crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Editora 34 Ltda. e Edusp - Editora da Universidade de São Paulo, 2000.
- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Enclaves Fortificados: a nova segregação urbana. *Novos Estudos Cebrap*, n. 47, 1997.
- NASCIMENTO, Agnaldo da S. Os espaços não ocupados: reflexões sobre as lógicas da expansão territorial nas cidades médias. Tese (Doutorado em Geografia), Programa de PósGraduação em Geografia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente. 205 p.
- OTERO, Estevam. Reestruturação Urbana em Cidades Médias do Interior Paulista: Produção imobiliária e dispersão residencial das elites locais. Sessão Temática: Urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano. Porto Alegre, 25 a 29 de Julho de 2016.